



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈トイレトレーニング〉

我が家にはおむつからパンツへ移行するトイレトレーニングを始めた孫がいる。トイレトレーニングは親も子もストレスがかかるが、キャラクターや歌などで楽しく乗り切れるような商品が用意されている。祖母と暮らした娘は「年を取るとすべてが赤ちゃんに戻っていく」という。かつてはおしゃれだった人たちは最後は一样にノーブランドの紙おむつの世界なのか。赤ちゃんに戻ってゆくのには夢のあることではなくはなっている。高齢者にも楽しく乗り切れるための商品が出ないものだろうか。

首都圏 近畿圏 Special Report

分譲マンション市場動向

上半期の総括と
下半期の見通し



上半期 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は前年同期比17.3%減の7,514戸。首都圏市場と同様に駆け込み的な動きがなかったことに加え、ワンルームマンションの供給が低調。結果、上半期の供給戸数としては大量供給の始まった1994年以降では最少。地域別では前年同期を上回ったのは阪神間のみ、神戸市・南大阪は2018年同様の大幅増の反動もあって、前年同期比30%を上回る減少。販売は順調で、初月販売率は74.0%、ワンルームマンションを除いても71.4%と2年ぶりに70%台に回復。ワンルームマンションを除く平均価格は面積縮小もあって、前年比4.2%ダウンの4,445万円に低下。

下半期 首都圏市場の見通し

2019年の供給能力に変化はなく、4万戸程度の供給材料は存在。問題はデベロッパーが供給を行うかどうか。下半期は都心・湾岸エリアを中心に大規模物件の発売が始まることもあって、新規供給戸数も回復に転じ、前年同期を上回る2万3,000戸程度の供給が行われ、2019年年間では年初予測通りの3万7,000戸と予測。大規模物件の供給によって、需要者の購入意欲が喚起・改善することも期待され、12月末の分譲中戸数は年初予測通りの8,500戸程度と考える。

上半期 首都圏市場の総括

新規供給戸数は前年同期比13.3%減の1万3,436戸。3月末に消費税率引上げの経過措置が終了することから供給動向が注目されたが、結果的には駆け込み的な動きはなかったといえる。地域別ではさいたま市・千葉市・その他神奈川は大幅増となり、それ以外の地域は前年同期を下回り、特に都内23区・都下・その他千葉は大幅減。初月販売率は66.5%、上半期としては4年連続60%台となったが、在庫販売が順調で6月末の分譲中戸数は7,438戸で、前年末より2,114戸減少。利便性の高い物件が供給の中心で、分譲単価・平均価格共に再び上昇に転じた。

下半期 近畿圏市場の見通し

首都圏同様、2019年の供給余力に大きな変化はなく、2万戸程度の供給が可能な供給材料は存在。各デベロッパーが実際に供給を行うかどうか問題であることも同じ。下半期は大阪市内で超高層物件の供給が予定されているものの、ワンルームマンションが前年を下回ると思われ、新規供給戸数は前年同期並の1万1,000戸程度、2019年年間では1万8,000戸程度にとどまると予測。12月末の分譲中戸数は新規供給戸数の減少もあって、2,500戸程度と年初予測(2,800戸)を下回る。

DATA FILE データファイル

人口の自然減少数は初めて40万人を上回る
2018(平成30)年人口動態統計月報年計(概数)の概況

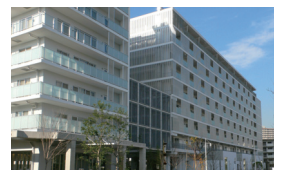
厚生労働省が6月7日に公表した人口動態統計によると、2018年に出生数は91万8,397人で、3年連続で100万人を下回り、過去最低を更新した。「1人の女性が一生に生むことが見込まれる子供の数」を示す合計特殊出生率は1.42で、2017年から0.01ポイント下がり、3年連続の低下となった。合計特殊出生率が最も高いのは沖縄県(1.89)で、次いで鳥根県、宮崎県、鹿児島県、熊本県。最も低いのは東京都(1.20)で、以下、北海道、京都府の順で、「西高東低」の傾向がみられる。2018年の死亡数は136万2,482人、2016年以降130万人を上回る。出生数と死亡数の差である「自然増減数」は44万4,085人の減少で、過去最多の減少数。12年連続で減少しており、人口減少傾向が加速。都道府県別では自然増減数が増加したのは沖縄県のみで、その他の都道府県は全て減少している。

寄稿 団地再生・地域再生への取り組み(第3回)

団地の建替えを
未来の街づくりにつなげる

●千葉大学国際教養学部
国際教養学科准教授
鈴木 雅之

昭和30年代に建設された集合住宅は物理的劣化(老朽化)、社会的劣化(陳腐化)が進んでいる。URIは昭和30年代に建設された賃貸団地から建替えを進めている。分譲団地で、建替えが実現された事例の多くは200戸以下で、今後大規模な分譲団地が建替え検討の時期になる。様々な阻害要因のある中で分譲団地の建替えは多くの工夫と努力によって実現。イギリスではまちの構造の再編にも重点を置いて建替える。人口減少時代の建替えに必要なアイデアは、建替え団地の選定、複数団地の共同建替え、部分的建替えなどの様々なオプションをまち全体でランドデザインし、マネジメントすることだろう。



ノーヴェル赤羽台 デザイン建築家による設計

首都圏		2019年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	2,259戸 (前年同月比) △15.0%	新規供給戸数	1,500戸 (前年同月比) 23.9%	新規供給戸数	1,500戸 (前年同月比) 23.9%
初月販売率	65.9% (前年同月比) △0.1%ポイント	初月販売率	73.3% (前年同月比) △2.3%ポイント	初月販売率	73.3% (前年同月比) △2.3%ポイント
平均価格	5,964万円 (前月比) △2.1%	平均価格	3,364万円 (前月比) △19.0%	平均価格	3,364万円 (前月比) △19.0%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	919千円[3,038千円] (前月比) 2.8%	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	653千円[2,160千円] (前月比) 1.6%	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	653千円[2,160千円] (前月比) 1.6%

6月